



Bebauungsplan Seeshaupt - Süd I

Die Gemeinde Seeshaupt erläßt aufgrund

- des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 21 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung (BaunVO))
- der Planzeichenverordnung

diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. Festsetzung durch Planzeichen

- 1. 0. Maß der baulichen Nutzung**
- 1. 1. z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - I Vollgeschoss
 - II Vollgeschosse
 - D Dachgeschossbauaus möglich
 - Dachgeschosse können auch Vollgeschosse werden
- 2. 0. Bauweise**
- 2. 1. o offene Bauweise
 - 2. 2. SD Satteldach
 - 2. 3. st steile Dachneigung z.B. über 30° bis 40°
 - 2. 4. f flache Dachneigung z.B. unter 30°

- 3. 0. Verkehrsflächen**
- 3. 1. öffentliche Verkehrsflächen
 - 3. 2. Wendehammer
 - 3. 3. Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
 - 3. 4. Sichtdreieck
- 4. 0. Grünflächen**
- 4. 1. private Grünflächen
 - 4. 2. zu erhaltender Baumbestand
 - 4. 3. Anpflanzung v. Bäumen - keine Standortfestsetzung
 - 4. 4. Wasserflächen

- 5. 0. Sonstige Darstellungen u. Festsetzungen**
- 5. 1. Grenze d. räumlichen Geltungsbereiches
 - 5. 2. Maßzahl in Meter, z.B. 6,5 Meter
 - 5. 3. Grenze unterschiedlicher Nutzung
 - 5. 4. z.B. 2 WE Anzahl der Wohneinheiten als Höchstgrenze je Gebäude

- 6. 0. Hinweise durch Planzeichen**
- 6. 1. bestehende Grundstücksgrenzen
 - 6. 2. aufzuhebende Grundstücksgrenzen
 - 6. 3. Flurstücknummern z.B. 600
 - 6. 4. Firstrichtung der bestehenden Gebäude
 - 6. 5. abzubrechende Gebäude
 - 6. 6. bestehende Gebäude und Nebenbauten

- 6. 7. Elektrizitätsversorgung (Trafohaushaus)**
- 6. 8. Hochspannungsfreileitung mit Schutzzone**
 Unterbauung einer Hochspannungsleitung; Bauvorhaben innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung bedürfen der Zustimmung des Leitungsträgers. Aus Brandschutzgründen ist gem. VDE 0132/2 79 min. ein Abstand von 7,5 m vom nächstliegenden Gebäudeteil zum Leitersattel unter der Berücksichtigung von max. Durchhang und Ausschwingungen einzuhalten.
- 6. 9. WEH** Wochenendhaus

- 7. 0. Nachrichtliche Übernahme**
- 7. 1. Grenze des Landschaftsschutzgebietes
 - 7. 2. Landschaftsschutzgebiet
- B. Festsetzung durch Text**
- 8. 0. Art der baulichen Nutzung**
- 8. 1.** Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als land- und forstwirtschaftliche Flächen und private Grünflächen mit vorhandenem Baubestand - Außenbereich - festgesetzt. Für den genehmigten Baubestand gilt die Außenbereichsregelung des § 35 Abs. 4 BauGB i.d. Fassung des § 4 Abs. 4 Nr. 2, 3, 5 Halbsatz 1 BauGB-Maßnahme; § 4 Nr. 5 Halbsatz 2 BauGB-Maßnahme ist nicht zulässig. Die Anzahl der festgesetzten Wohneinheiten ergibt sich aus dem Planeintrag. Der Bebauungsplan Seeshaupt-Süd i.d. Fassung vom Juli 76 wird im gesamten Geltungsbereich mit Rechtsverbindlichkeit der Bebauungspläne Seeshaupt Süd I + II aufgehoben. Die nicht im Geltungsbereich befindlichen Flächen sind als Außenbereich zu bewerten.

- 09. 0. Bauweise**
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach § 22 Abs. 2 BauVO die offene Bauweise festgesetzt.
- 10. 0. Baugestaltung**
- 10. 1. Dachform Satteldach für alle Haupt- und Nebenbauten. Ausnahmsweise können Walmdächer oder Kruppelwalmdächer gestattet werden, sofern sie sich gestalterisch einfügen. Es sind allseits Dachüberstände von mind. 60 cm vorzunehmen.
 - 10. 2. Firstrichtung siehe Planeintrag
 - 10. 3. Dachneigung siehe Planeintrag - einheitliche Dachneigung über zusammenhängende Baukörper
 - 10. 4. Dachdeckung Ziegel- oder Betondachpfannen rot oder engobiert.
 - 10. 5. Dachausbau I + D, Kniestock über I. Vollgeschoss max. 1,80 m; II + D, kein Kniestock über II. Vollgeschoss (max. 40 cm Doppelpfette)
 - 10. 6. Gebäudehöhen Die Traufhöhe darf vom fertigen Gelände gemessen max. 6,0 m betragen.
 - 10.6.1 Höhenlage der Gebäude OK FFB EG max. 30 cm über Straßenniveau
 - 10. 7. Gebäudebreiten Die Giebelwände der Gebäude dürfen eine max. Breite von 11,0 m nicht überschreiten. Die Traufseite der Gebäude muß mind. 1/5 länger sein als die Giebelwände.
 - 10. 8. Dachgauben Es sind nur stehende Einzelgauben mit Satteldach ab 35° Dachneigung zulässig. Max. Breite 1,35 m und max. Firsthöhe 1,50 m. Ansonsten sind Dachaufbauten und negative Dachanschnitte (negative Gauben) unzulässig.
 - 10. 9. Dachflächenfenster pro Dachseite sind max. zwei liegende Dachfenster mit einer max. Fenstergröße von 1,0 m² zulässig.
 - 10.10. Anbauten verglaste, erdgeschossige Wintergärten in Holz- und Metallkonstruktion sind auf der Gartenseite bis zu einer Tiefe von max. 2,50 m über die Baugrenzen hinaus auf eine max. Breite von 3,50 m je Wohnhaus zulässig.

- 11. 0. Fassaden**
- 11. 1. Die Fassaden sind als Putz- oder Holzfassaden auszuführen. Grelle Farböne sind unzulässig.
 - 11. 2. Zur Gliederung und Gestaltung der Fassaden ist die Verwendung von Holz im Wechsel mit Putz zulässig.
 - 11. 3. Die Verwendung von Kunststoffen, metallenen oder zementgebundenen Platten, Strohmatten, Glasbausteinen o.ä. ist unzulässig.

- 12. 0. Garagen und Nebenanlagen**
- 12. 1. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach den jeweils geltenden Richtzahlen für Kfz-Stellplätze im Landkreis Weilheim-Schongau. Die Flächen dafür sind auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.
 - 12. 2. Nebenbauten und Garagen sind mit Satteldächern auszubilden. Pultdächer sind nur zulässig, wenn sie an ein höheres Hauptgebäude angebaut werden (keine freistehende hohe Pultdachwand).
 - 12. 3. Gemeinsame Grenzgaragen sind mit gestalterisch abgestimmter Fassade in gleicher Front, Höhe und Dachform zusammenzubauen.
 - 12. 4. Soweit Garagen direkt von der Straße zu befahren sind, ist ein mind. 5 m tiefer Stauraum freizuhalten der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden darf.
 - 12. 5. Wellblech- und Asbestzementgaragen sind nicht gestattet.
 - 12. 6. Befestigte Flächen der Privatgrundstücke sind wasserdurchlässig auszubilden. Stellplätze dürfen nicht asphaltiert werden. Sie sind in begrünter Bauart (Schotterterrassen, Rasenfugenpflaster usw.) zu errichten.
 - 12. 7. Das Lagern von gewerblichem Gut im Freien ist unzulässig. Oberirdische Lagerbehälter für Flüssige und gasförmige Stoffe sind entsprechend einzugraben.
 - 12. 8. Das Aufstellen von Wohnwagen u. Booten im Freien ist unzulässig. Bei Grundstücken, die direkt an Gewässern anliegen, sind Boote im Umfang des Eigenbedarfes zulässig.
- 13. 0. Einfriednungen**
- 13. 1. Zäune sind nur auf Flurstücken gestattet, auf denen genehmigter Baubestand vorhanden ist. Grünflächen können mit Weidezäunen abgegrenzt werden.
 - 13. 2. Entlang der Erschließungsstraße sind nur ca. 1,0 m hohe Holzläuse aus senkrechten Holzlaten oder sog. Hainleichen zulässig.
- 14. 0. Versorgung und Entsorgung**
- 14. 1. Sämtliche Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgungsleitung anzuschließen.
 - 14. 2. Die anfallenden Abwässer sind dem Gemeindekanal zuzuführen.
 - 14. 3. Stromleitungen sind zu graben.
 - 14. 4. Mülltonnen sind in geschlossenen Tonnensträmkern an verkehrsgünstiger Stelle unterzubringen.
- 15. 0. Solaranlagen**
- 15. 1. Solaranlagen (Kollektoren) sind nur in einer zusammenhängenden Fläche zulässig, Kollektorflächen sind höhengleich in die Dachfläche zu integrieren.
 - 15. 2. Glasdächer sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.
- 16. 0. Grünordnung**
- 16. 1. Der im Geltungsbereich vorhandene Bestand an Einzelbäumen, Baumgruppen und Feldgehölzen ist zu erhalten. Die Anpflanzung von nicht standortgemäßen oder fremdartigen Gehölzen wie z. B. Ulme, sowie Zedern aller Art, Zypressen und Thuja in Säulenform und alle blauen Formen von Tannen und Fichten sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig. Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beersträuchern sowie Ziergehölzen für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt.
 - 16. 2. Der natürliche Geländeverlauf darf nicht geändert werden. Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.
 - 16. 3. Veränderungen des natürlichen Gewässerverlaufs sind nicht gestattet, Bachverbauungen, Ufersicherungen etc. werden untersagt.
- 17. 0. Sichtdreiecke**
- 17. 1. Die Sichtdreiecke sind von jeder Sichtbehinderung über 0,80 m Höhe freizuhalten. In den Sichtflächen sind hochstämmige Bäume zulässig.
- 18. 0. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird bestimmt, daß zur Sicherung der Zweckbestimmung des Gebietes für den Fremdenverkehr die Bemannung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG), eines Wohnungserbaurechts oder Teilerbaurechts (§ 30 WEG), eines Dauerwohnrechts oder eines Übermietungsrechts (§ 31 WEG) einer Genehmigung nach § 22 BauGB bedarf.**
- 19. 0. Schneelasthinsicht: 115 kN/m²**

Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss am: 30.03.1993
- 2. vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 2 BauGB vom: 07.04.1993 bis: 10.05.1993
- 3. öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB vom: 03.09.1993 bis: 04.10.1993
- 4. Satzungsbeschluss § 10 BauGB am: 05.10.1993
- 5. Prüfung durch das Landratsamt § 11 BauGB
- 6. Ortsübliche Bekanntmachung § 12 BauGB

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Seeshaupt, den 28.12.1993
 Ort Datum

1. Bürgermeister *Kirner*

Ergänzendes Verfahren nach § 215 a Abs. 2 BauGB Erneute Ausfertigung

Seeshaupt, den 24.06.2004
 Ort Datum

1. Bürgermeister *Kirner*

Der Bebauungsplan wurde am 02.07.2004 erneut ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekanntgemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 Abs. 1 und 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Seeshaupt - Süd I“ in seiner Fassung vom 27.12.1993 mit der Ergänzung vom 27.12.1993 in Kraft.

Seeshaupt, den 02.07.2004
 Ort Datum

1. Bürgermeister *Kirner*

GEMEINDE SEESHAUPT
 AM STARNBERGER SEE

BEBAUUNGSPLAN
 "SEESHAUPT - SÜD I"

PLANFERTIGER:
 ARCHITEKTURBÜRO
 MANFRED BOGL
 AM BETBERG 8
 82362 WEILHEIM I. OB
 TEL 0881/4 00 33

WEILHEIM, DEN 30.03.93
 GEANDERT AM 26.08.93
 GEANDERT AM 20.12.93